ADIB مصرف أبوظبي الإسلامي

طلب اعتماد نموذجي عقد الإجارة الموصوفة في الذمة

طلب اعتماد نموذجي عقد الإجارة الموصوفة في الذمة

الجهة: **إدارة متابعة مخاطر الائتمان المصرفي.**

موضوع المذكرة: طلب اعتماد نموذجي عقد الإجارة الموصوفة في الذمة.

تمهيد:

بالتواصل معنا بخصوص طلب العديد من عملاء الشركات SMEs & Corporate والذين يعملون في أنشطة تجارية وصناعية متنوعة والتي تتطلب بدورها الحصول على تمويلات مشروعة لتمويل شراء بعض الأعيان "معدات وآلات" - التي قد تتطلب عدة أشهر لصناعتها - لتخدم استثماراتهم، مما هو ليس متاحا من خلال عقود الإجارة النمطية الحالية، فقد تمثل الحل في استخدام نموذجي عقد الإجارة الموصوفة في الذمة طويلة الأجل، وقصيرة الأجل - المطبقة في أبوظبي على حد علمنا - الذي يمكن العملاء من الحصول على تمويل في صورة إجارة موصوفة ثم تنقلب تلقائيا إلى إجارة معينة بمجرد تسلم الأعيان الموصوفة. ويكمن الفرق بين النموذجين فقط في الملحقين رقم 3 و4.

الطلب الحالي:

اعتماد نموذجي عقد الإجارة الموصوفة في الذمة (قصيرة الأجل وطويلة الأجل) بالعرض على السادة أعضاء لجنة العقود / الهيئة الشرعية الموقرة لاستخدامها مع شرائح عملاء الشركات بالمصرف بشكل دائم، ولتصبح جزءا من الوثائق المعتمدة التي يتم تنميطها ضمن وثائق وعقود المصرف.

المرفقات:

1- نموذج عقد الإجارة الموصوفة في الذمة (قصيرة الأجل)
2- المحلقان 3و 4 من نموذج عقد الإجارة الموصوفة في الذمة (طويلة الأجل)

المطلوب:

عرض الأمر على فضيلة أعضاء الهيئة، واعتماد استخدام الوثائق الجديدة لعقود الإجارة الموصوفة في الذمة.

قرار الهيئة:

عقد إجارة موصوفة فى الذمة

إنه في يوم: .... **الموافق** ....

أبرم هذا العقد فيما بين كلا من: -

أولاً مصرف أبو ظبي الإسلامي -مصر (ش.م.م.) والكائن مركزه الرئيسي ٩ أ شارع رستم – جاردن سيتى – قصر النيل-القاهرة، ويمثله قانوناً السيد الأستاذ الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب وينوب عنه سيادته في التوقيع علي هذا العقد السيد/..........................

("المؤجر")

ثانياً: شركة/

("المستأجر")

أجر المؤجر العين/الأعيان المحددة المعالم بالملحق رقم (٢) والموصوفة فى ذمة المؤجر إلى المستأجر -القابل لذلك-لمدة الإجارة والدفعات الإيجارية وبالشروط الواردة فى هذا العقد.

١-التعريفات والتفسير

١-١ التعريفات

تعني المصطلحات والعبارات الآتية المعاني المبينة قرين كل منها كلما وردت في العقد والملاحق المدرجة به ، ما لم يدل السياق على خلاف ذلك:

- **العين المؤجرة:** العين أو الأعيان الموصوفة في الملحق رقم (٢).
- **تاريخ التسليم:** التاريخ المحدد في الملحق رقم (٣) ويمكن أن يعدّل بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر أو وفقاً لإخطار تسليم العين المؤجرة وفقاً للمادة (٢-١٠).
- **المبلغ الأساسي:** هو مبلغ مساوٍ لتكلفة تملك المؤجر للعين/الأعيان المؤجرة، وهو في كل الأحوال يمثل إجمالي العناصر الثابتة "غير المدفوعة" من الأجرة والمحدد في البند (٦-٢-١) من الملحق (٣).
- **الدفعة الإيجارية:** كل مبلغ واجب السداد من المستأجر إلى المؤجر كأجرة عن الفترة الإيجارية التي تنتهي في تاريخ الدفعة الإيجارية وفقاً للمحدد في الملحق رقم (٣) و/أو إخطار الفترة الإيجارية، وأحكام هذا العقد على وجه العموم.
- **الدفعة الإيجارية المعجلة:** المبالغ التى يجب على المستأجر أن يقوم بدفعها للمؤجر وفقا للمادة (٢-٥) و هي عبارة عن مبلغ الدفعة الإيجارية مخصوماً منه قيمة العنصر الثابت و هي تساوي قيمة العنصر المتغير المشار اليه فى الملحق رقم (٣)
- **العنصر الثابت:** جزء من المبلغ الأساسي تحسب على أساسه الدفعة الإيجارية بإضافة العنصر المتغير وفقا للملحق رقم (٣).
- **العنصر المتغير:** جزء من الدفعة الإيجارية يحسب وفقا للملحق رقم (٣).
- **العنصر التكميلي":** هو مبلغ يعادل المبلغ الذي يطلبه وكيل الخدمات من المؤجر لسداد تكاليف الخدمات التي قام بها بالوكالة عن المؤجر وفقا لعقد وكالة الخدمات.
- **تاريخ الدفعة الإيجارية:** هو تاريخ سداد الدفعة الإيجارية والذي يتم تحديده وفقا للملحق رقم (٣) و/أو إخطار الفترة الإيجارية.
- **تاريخ الدفعة الإيجارية المعجلة:** أى تاريخ لسداد دفعة إيجارية معجلة وفقاً للملحق (٣)
- **تاريخ مراجعة الأجرة:** يوم العمل السابق لليوم الأول من كل فترة أجرة (عدا فترة الأجرة الأولي).
- **إخطار تسليم العين المؤجرة:** الإخطار الواردة صيغته الأساسية فى الملحق (٤)
- **إخطار الفترة الإيجارية:** الإخطار الذى قد يرسله المؤجر إلى المستأجر والواردة صيغته الأساسية فى الملحق (٥)
- **الدفعة الإيجارية الأخيرة:** الدفعة الإيجارية التي يجب على المستأجر سدادها في تاريخ آخر دفعة إيجارية وفقاً للمحدد فى الملحق (٣).
- **إخلال أو "حالة إخلال":** أي حالة من حالات الإخلال المنصوص عليها في هذا العقد أو أية حالة أخرى يمكن اعتبارها حالة إخلال بالنظر إلى تأثيرها في الالتزامات الناشئة عن هذا العقد أو بالنظر إلى صلتها بتنفيذ أي شرط من شروط هذا العقد، أو أي اجتماع للحالات سالفة الذكر.
- **تلف:** تلف جزئى أو كلى للعين
- **تلف جزئى :** أى تلف أقل من التلف الكلى
- **تلف كلي:** أي هلاك أو عطب أو دمار يلحق بالعين المؤجرة لا يمكن إصلاحه على نحو اقتصادى.
- **جنيه / جنيهات:** العملة الرسمية لجمهورية مصر العربية.

- **دولار / دولارات:** العملة الرسمية للولايات المتحدة الأمريكية
- **الفترة الإيجارية:** هي الفترة المبينة في الملحق (٣) (والتى يمكن تعديلها بالإتفاق بين المؤجر والمستأجر بموجب إخطار الفترة الإيجارية).
- **مدة الإجارة:** المدة المحددة في الملحق رقم (٣).
- **مستندات الضمان:** أي ضمانة أو عقد أو وثيقة تضمن أو تؤمن أية التزامات للمستأجر بموجب وثائق الإجارة.
- **وثائق الإجارة** (وتطلق على أى مستند من المستندات الآتية):
١) هذا العقد، ٢) عقد وكالة الخدمات، ٣) أي مستند ضمان ذي علاقة بهذا العقد، ٤) أي مستند آخر يعتبره المؤجر والمستأجر وثيقة إجارة أو ينبغي اعتباره وثيقة إجارة لكونه ممهدا أو مكملا لهذا العقد.
- **عقد وكالة الخدمات:** العقد الذي يبرم بين المؤجر بصفته موكلاً والمستأجر (أو الغير) بصفته وكيلاً بخصوص خدمات معينة متعلقة بالعين المؤجرة.
- **وكيل الخدمات:** الوكيل المسمى في عقد وكالة الخدمات.
- **أعمال الصيانة الأساسية:** أعمال الصيانة والإصلاحات التي لا يمكن بدونها استعمال العين المؤجرة على النحو المعتاد.
- **أعمال الصيانة العادية:** جميع أعمال الصيانة والإصلاحات غير الأساسية.
- **يوم عمل:** أي يوم يفتح فيه المؤجر أبوابه للعمل.

التفسير

أ- تكون الإشارة لأي مادة أو ملحق إشارة إلى مادة أو ملحق بهذا العقد، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك.

ب- يحمل أي لفظ مستخدم في أي وثيقة إجارة أو في أي إخطار يرسل بموجب أي وثيقة إجارة أو يتعلق بها نفس المعنى المشار إليه في هذا العقد ما لم يظهر خلاف ذلك.

٢-الفترات والدفعات الإيجارية

٢-١ يلتزم المستأجر طوال مدة الإجارة بأن يدفع إلى المؤجر الدفعات الإيجارية وفقا للمبالغ والتواريخ المبينة بالملحق رقم (٣) و/أو إخطار الفترة الإيجارية ،

٢-٢ تحتسب الدفعات الإيجارية بدايةً من الفترة الإيجارية الثانية وما بعدها من فترات وفقاً للوارد بالملحق (٣) ، وإذا أصدر المؤجر اخطار فترة إيجارية وفقا للمادة (٢-٣) فإن ذلك سيطبق فقط على الفترة الإيجارية التى صدر بشأنها الإخطار.

٢-٣ إذا قرر المؤجر أن يصدر "إخطار فترة إيجارية" فسوف يقوم بإرساله خلال فترة لا تجاوز عشرة أيام عمل من بداية الفترة الإيجارية ذات العلاقة، وعلى أن يصدر إيجابه بتعديل الفترة الإيجارية والدفعة الإيجارية فى إخطار الفترة الإيجارية، وفقا للصيغة المبينة بالجدول (٤) وذلك على عنوان المستأجر المبين بصدر هذا العقد أو على إحدي نقاط الاتصال الخاصة به والمحددة فى الملحق (٦)

٢-٤ يرد المستأجر على إخطار الفترة الإيجارية بالقبول أو عدم القبول، وذلك قبل انقضاء عشرة أيام عمل من تاريخ إخطاره، وذلك بموجب نموذج رد على اخطار فترة بالصيغة المرفقة بالملحق (٥) تابع.
وإذا لم يرد المستأجر خلال المدة المذكورة فإنه يعتبر بذلك قابلاً إيجاب المؤجر بالشروط المذكورة فى إخطار الفترة الإيجارية، وفى حالة القبول يجب على المستأجر قبول الإيجاب كما هو وإلا اعتبر غير قابل له.

٢-٥ إذا اتفق الطرفان على دفعات إيجاريه معجلة , فيلتزم المستأجر بدفعها فى تاريخ سداد كل دفعة إيجاريه معجلة وفق المحدد بالملحق (٣).

٢-٦ وإذا تخلى المستأجر عن الانتفاع بالعين المؤجرة أو لم يتسلم العين المؤجرة خلال سبعة أيام من التاريخ الذي يتسلم فيه إخطاراً من المؤجر بأن العين المؤجرة جاهزة للإستلام فإنه يظل ملتزماً بسداد كامل الدفعات الإيجارية إلى نهاية مدة الإجارة ما دامت العين تحت يده حقيقةً أو حكماً ويمكنه الانتفاع بها الانتفاع المقصود من هذا العقد ويكون اليوم الثامن اللاحق للسبعة أيام المذكورة هو تاريخ التسليم إذا لم يتم الاستلام الفعلي قبل ذلك.

٢-٧ بموجب هذا فوض المستأجر المؤجر في خصم قيم الدفعات الإيجارية أو أية مبالغ أخري بموجب أية وثيقة إجارة - في تواريخ استحقاقها مباشرة من أي حساب من حسابات المستأجر المفتوحة لديه بأية عملة سواء كان تاريخ فتح الحساب سابقاً أو معاصراً أو لاحقاً لتاريخ بدء الإجارة ، إذ تعتبر كافة حسابات وودائع وخزائن المستأجر وأى رصيد دائن للمستأجر ضامنة لما يكون مستحقاً للمؤجر من حقوق ، ويعتبر المؤجر مفوضاً من المستأجر – بموجب هذا - بأن يستوفى من المبالغ الموجودة في أي حساب للمستأجر لديه بأية عملة ما يعادل أية عملات أخرى حسب الضرورة بسعر الصرف السائد وذلك لإجراء هذه المقاصة ،كما يمكن تسديد الدفعات الإيجارية بأية وسيلة أخرى يتفق عليها الطرفان.

٢-٨ التزم المستأجر بأن يدفع إلى المؤجر الدفعات الإيجارية دون أية ادعاءات مقابلة أو خصومات. وإذا اضطر المستأجر بموجب أي قانون أو لائحة لخصم أية مبالغ فيجب عليه سداد مبالغ إضافية للتحقق من استلام المؤجر لكامل المبلغ الذي كان المؤجر سيتلقاه لولا إجراء الخصم، ويجب على المستأجر خلال (ثلاثون يوماً) من دفع أي مبلغ يتعلق بوثائق الإجارة إلى أي سلطة مختصة، أن يزود المؤجر بما يثبت إرسال المبلغ إلى السلطة المعنية.

٢-٩ إذا صادف تاريخ استحقاق أي مبلغ طبقا لأي وثيقة إجارة يوماً ليس بيوم عمل فإن تاريخ الاستحقاق يكون هو يوم العمل التالي من نفس الشهر أو يوم العمل السابق، وفقا لما يخطر به المؤجر المستأجر في حينه.

٢-١٠ إذا عُدّل تاريخ التسليم (فإنه) لن يقع علي المؤجر أية مسؤولية نتيجة تأخير موعد التسليم كما لن يكون من حق المستأجر أن يفسخ العقد بسبب هذا التأخير، وفى هذه الحالة ستعتبر أية دفعات إيجارية يكون المستأجر قد قام بسدادها بمثابة دفعات إيجارية معجلة تخصص لتسديد الدفعات الإيجارية أولاً بأول.

٢-١١ إذا تأخر المستأجر عن سداد أي قسط أجرة في تاريخ استحقاقه على سبيل المماطلة في السداد، فإنه يلتزم بأن يدفع مبلغ يضاف إلى أي من الدفعات الإيجارية اللاحقة ويحسب بنفس طريقة حساب العنصر المتغير عن المدة التي تأخر عن السداد خلالها. ويعتبر أي تأخير في السداد مماطلة ما لم يثبت عكس ذلك. ويصرف المبلغ المذكور في الخيرات تحت إشراف هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للمؤجر، ولا يدخل في ذمة المؤجر ولا ينتفع به، وفي حال عدم سداد هذا المبلغ فإنه يحق للمؤجر إسقاط آجال الإلتزامات وتحل جميع الدفعات الإيجارية في حال عدم سداده.

٣-الضمانات

يقر المستأجر بأن التزاماته بموجب هذا العقد مضمونة بمستندات الضمان المحددة بالملحق (١).

٤- شروط الإجارة

٤ – ١ شروط عامة

٤–١–١ لن يكون المؤجر ملزماً بتنفيذ أيٍ من التزاماته إلا إذا تسلّم المستندات المحددة في الملحق (١) وكانت مقبولة لديه في شكلها ومضمونها.

٤–١–٢ لايحق للمستأجر -بحال من الأحوال -التنازل عن أى حق مترتب على إبرام هذا العقد، كما لايجوز له تأجير العين المؤجرة من الباطن دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المؤجر.

٤–١–٣ يلتزم المستأجر بدفع جميع الرسوم والضرائب الحالية والمستقبلية وغيرها من التكاليف والنفقات التى تفرض على استعمال العين المؤجرة من قبل أى سلطة أو جمعية ملاك و/أو اللازمة لسريان ونفاذ هذا العقد وكذا أية ضرائب مستحقة على العين بدءاً من تاريخ التسليم حتى تاريخ انقضاء هذا العقد، وللمستأجر أن يرجع على المؤجر بقيمة ضرائب الملكية التي يدفعها عن العين المؤجرة نيابة عن المؤجر (إن وجدت).

٤–١–٤ إذا تأخر تاريخ التسليم لأي سبب، سواء كان خارجا عن إرادة المؤجر أو المستأجر أو لم يكن، فإن المؤجر والمستأجر سيتفقان على تاريخ جديد للتسليم.

٤–١–٥ يلتزم المستأجر بإتباع قواعد وإجراءات الأمن والسلامة التي تتطلبها القوانين واللوائح أو الأصول الفنية المتعارف عليها أو التي يحددها المؤجر من حين لآخر.

٤–١–٦ يكون المستأجر مسؤولاً عن أية أضرار ناجمة عن أي إخلال بشروط هذا العقد أو أية وثيقة إجارة أخرى ويلتزم بتعويض المؤجر عنها.

٤–١–٧ في حال عدم حدوث أي من حالات الإخلال وطالما ظل للمستأجر الحق في حيازة العين المؤجرة، فإن المؤجر يفوض المستأجر في التمسك بالنيابة عن المؤجر بجميع حقوق المؤجر الناشئة عن أي ضمان صادر من أي مقاول أو بائع يخص العين المؤجرة أو أية إضافات فيها. ويعوض المستأجر المؤجر ويحميه من أي ضرر ينشأ عن أي من الادعاءات والتكاليف والمصاريف والمسؤوليات التي يتكبدها المؤجر كنتيجة لأي فعل صادر عن المستأجر في ظل هذا التفويض.

٤ – ٢ حق الملكية

٤-٢-١ تظل العين المؤجرة بموجب هذا العقد (شاملة أية تعديلات أو إضافات إلى العين المؤجرة خلال مدة الإجارة) مملوكة ملكية تامة للمؤجر طيلة سريان عقد الإجارة.

٤-٢-٢ لا يجوز للمستأجر أن يقوم بأى تصرف أو فعل مادى أو معنوى -أو أن يسمح بأي إجراء – يكون من شأنه أن يؤثر سلبا على ملكية المؤجر للعين المؤجرة أو أيٍ من حقوقه الأخرى ومصالحه في العين المؤجرة.

٤-٢-٣ يقوم المستأجر ويلتزم -طوال مدة سريان هذا العقد – باتخاذ كل ما يلزم من إجراءات لحماية ملكية المؤجر للعين المؤجرة شاملة الحصول على الإقرارات المطلوبة والتراخيص والتصاريح وتقديم هذا العقد (إذا لزم الأمر) لأية جهة مختصة.

٤-٢-٤ يسمح المستأجر للمؤجر بمعاينة العين المؤجرة فى أى وقت (خلال ساعات العمل العادية) ووفقاً لرغبة المؤجر.

٤ – ٣ استخدام العين المؤجرة

٤-٣-١ على المستأجر الحصول على جميع التفويضات اللازمة والتراخيص والتصاريح والإقرارات وشهادات الصلاحية وإرسال جميع الإخطارات ذات الصلة باستخدام العين المؤجرة .

٤-٣-٢ يلتزم المستأجر باستخدام العين المؤجرة استخداما مقبولا وفقاً للغرض أو الأغراض المحددة في الملحق (٢) وعدم استخدمها لغير ذلك إلا بإذن كتابي مسبق من المؤجر وذلك وفقاً لتعليمات وإجراءات الأمن والسلامة التي تتطلبها القوانين واللوائح وشروط وثائق التأمين والأصول الفنية المتعارف عليها أو التي يحددها المؤجر من حين لآخر مع التزام المستأجر بالحصول على التفويضات والتراخيص أو التصاريح اللازمة (إن وجدت)، وفى جميع الأحوال التزم المستأجر بألا يشتمل استخدامه العين المؤجرة على ما هو محرم شرعاً.

٤-٤ صيانة العين المؤجرة

٤-٤-١ يلتزم المستأجر على نفقته الخاصة، بأعمال الصيانة والإصلاحات العادية لأي تلف جزئي يلحق بالعين المؤجرة ، ويحق للمؤجر في سبيل المحافظة على مستوى صيانة وإصلاحات العين المؤجرة – دونما التزام - أن يقوم بأعمال الصيانة والإصلاحات العادية بنفسه أو عن طريق شركة متخصصة يتعاقد معها للقيام بذلك ، وفي هذه الحالة يلتزم المستأجر بدفع الرسوم والنفقات الفعلية التي يحددها المؤجر أو وكيله لهذا الغرض، ويكون لهذه المبالغ حق امتياز على العين المؤجرة والمنقولات الموجودة فيها وفقا للقانون ، وقد قبل المستأجر وأقر باستمرار سريان هذا الالتزام حتى بعد انتهاء الإجارة إذا آلت ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر بوجه من الوجوه، ما دام المؤجر راغبا في استعمال حقه في القيام بأعمال الصيانة والإصلاحات العادية.

٤-٤-٢ يقوم المستأجر بالوكالة عن المؤجر بأعمال الصيانة والإصلاحات الأساسية وفقا لعقد وكالة الخدمات (في حال إبرامه) إذا اتفق الطرفان على ذلك.

٤-٤-٣ يتعهد المستأجر بأن تتم صيانة العين المؤجرة عن طريق أشخاص/ شركات مؤهلة لصيانتها، وأنه لن يسمح لأي شخص غير مرخص له وفقا للقوانين واللوائح بتنفيذ أي عمل يتعلق بالعين المؤجرة.

٤-٤-٤ يلتزم المستأجر بالاحتفاظ بسجلات دقيقة وكاملة عن جميع أعمال الصيانة في العين المؤجرة وتقديم صورة منها إلى المؤجر بمجرد طلبه لها.

٤-٤-٥ يلتزم المستأجر بأن يعوض المؤجر بالكامل عن أية خسائر ناجمة عن عدم تنفيذه للصيانة المطلوبة للعين المؤجرة.

٤-٥ التعديل في العين المؤجرة

٤-٥-١ لا يجوز للمستأجر إدخال أية تعديلات من إضافات أو تحسينات أو تغييرات في العين المؤجرة دون الحصول على الموافقة الكتابية المسبقة من المؤجر، وإذا وافق المؤجر على إجراء هذه التعديلات فتكون على نفقة المستأجر.

٤-٥-٢ تعتبر أية إضافات أو تحسينات أو تغييرات في العين المؤجرة جزءاً من العين المؤجرة، غير أنه يجوز للمستأجر أن يقوم بإزالة أية إضافات أو تحسينات أو تغييرات أحدثها في العين المؤجرة وبإعادتها إلى حالتها الأصلية، وذلك على نفقة المستأجر وبشرط موافقة المؤجر الكتابية المسبقة وعلى ألا يكون لهذه الإزالة في جميع الأحوال أي تأثير جوهري على العين المؤجرة وألا تقلل من قيمتها أو من منفعتها، وفي حالة تعذر الإزالة يعتبر المستأجر متنازلا عن هذه الإضافات للمؤجر، وتصبح ملكاً خالصاً للمؤجر.

٤-٦ تلف العين المؤجرة

٤-٦-١ إذا لحق بالعين تلف جزئى ، فيظل المستأجر ملتزماً بسداد الدفعات الإيجارية ، ويتم إصلاح التلف وفقاً للمبين بالمادة (٤-٤-١)

٤-٦-٢ سإذا لحق بالعين المؤجرة تلف كلي فيحق للمؤجر الحصول على جميع عوائد التأمين المستحقة كنتيجة للتلف الكلي، وإذا كان التلف راجعا إلى تعدي المستأجر أو تقصيره، فإن المستأجر سيقوم بتعويض المؤجر بالنسبة لأية تكاليف أو خسائر فعلية يتكبدها المؤجر ولا يغطيها التأمين، وذلك دون إخلال بالتزامات المستأجر المنصوص عليها في المادة (٤-٥-٢) أعلاه.

٥-الإقرارات

يقر المستأجر/الكفلاء ويضمن للمؤجر بموجب هذا طيلة مدة سريان هذا العقد:

٥-١ صحة جميع المعلومات المقدمة للمؤجر من المستأجر/ الكفلاء فيما يتعلق بأي من مستندات الإجارة/ الضمان.

٥-٢ أن لديه الأهلية والصلاحية الكاملة للقيام بالتزاماته وفقاً لجميع وثائق الإجارة.

٥-٣ أن كل وثيقة إجارة تشكل التزاماً قائماً وقابلاً للتنفيذ في ذمة المستأجر وأنها ضمن صلاحياته وأن أي تفويض لازم لهذا الغرض قد تم على الوجه الصحيح.

٥-٤ أنه قد تم الحصول على جميع التراخيص والموافقات الحكومية (الصحيحة والسارية) المطلوبة للسماح لهم بمزاولة النشاط التجاري وإبرام (جميع مستندات الاجارة/الضمان).

٥-٥ أنه لا توجد أية حالات إخلال قائمة، وأن إبرام أو تنفيذ هذا العقد لن يكون سبباً في انتهاك أحكام القانون أو الإخلال بأية اتفاقية أو التزامات أو عقود أخرى وأنه لن يشكل مخالفه للقوانين المتعلقة بالبيئة.

٥-٦ أنه لا توجد أية إجراءات قضائية أو تحكيمية أو إدارية أو منازعات حالية أو منتظرة أو تم الإنذار بها يمكن أن يكون لها تأثير مادي سلبي على قدرة المستأجر على الوفاء بالالتزامات المسندة إليه بموجب وثائق الإجارة ، أو يكون من شأنها أن تؤثر علي نشاط المستأجر أو وضعه المالي أو عمليات التشغيل لديه أو على قانونية أو شرعية تمثيله بموجب هذه الإجارة أو أي من مستنداتها.

٥-٧ أن جميع المعلومات التي قدمها المستأجر أو من ينوب عنه إلى المؤجر قبل تاريخ هذا العقد حقيقية وكاملة ودقيقة من جميع النواحي كما في تاريخها وأنه لم يقم بإخفاء أية معلومات من شأنها إذا تم الإفصاح عنها التأثير السلبي على قرار المؤجر في تحرير وثائق الإجارة، وبأنه لم يحدث أي شئ منذ تاريخ تقديم المعلومات يجعلها غير صحيحة أو مضللة بأي وجه من الوجوه.

٥-٨ أنه لم يطرأ أي تغيير جوهري سلبي على الحالة المالية للمستأجر أو عمليات التشغيل لديه.

٥-٩ أن أية ضمانات قدمها المستأجر وفقا للمادة (٣) تخلو من أية حقوق ضمان للغير (باستثناء حقوق الضمان لصالح المؤجر)، وبأن كل وثيقة ضمان تنشئ فعلاً حقوق الضمان المقصود إنشاؤها، وبأنها ستظل سارية لصالح المؤجر حتى فى حالة إفلاس المستأجر أو فرض الحراسة القانونية عليه.

٥-١٠ أن جميع حسابات المستأجر لدى المؤجر - على اختلاف أنواعها ومسمياتها – تمثل وحدة واحدة لا تتجزأ ، ومن ثم فإنه يفوض المؤجر في استخدام أي رصيد دائن متوفر لديه بأية عملة في أي حساب من هذه الحسابات لإجراء المقاصة واستيفاء جميع المبالغ المستحقة له بموجب هذا العقد أو أية وثيقة إجارة.

٥-١١ أن المستأجر/الكفلاء لا يحق لهم التمسك بحقهم فى الحصانة من المقاضاة أو التنفيذ أو الحجز أو من أية إجراءات قانونية أخرى.

٥-١٢ أن إبرام المستأجر لمستندات الإجارة وممارسته لحقوقه وتنفيذه لالتزاماته بموجبها تمثل تصرفات خاصة وتجارية يتم تنفيذها لأغراض خاصة وتجارية.

٦-التعهدات

٦-١ **المعلومات**

يلتزم المستأجر بأن يزود المؤجر بأية معلومات أو بيانات أو حسابات مدققة ذات صلة بالعلاقة العقدية بين الطرفين يطلبها المؤجر.

٦-٢ **تعهدات عامة**

٦-٢-١ يتعهد المستأجر بأن يُخطر المؤجر بأية حالة من حالات الإخلال فور حدوثها.

٦-٢-٢ يتعهد المستأجر بالحصول والإبقاء على كافة التراخيص والتصاريح والموافقات اللازمة والمتطلبة لممارسة نشاطه وأعماله كلما كان ذلك مطلوباً كما يتعهد بالاستمرار فى ممارسة نشاطه حتى تنفيذ التزاماته.

٦-٢-٣ يتعهد المستأجر بعدم السماح أو القيام بترتيب أى رهن أو حجز أو تحميل لأيٍ من أصوله المادية أو المعنوية بأى حق عينى أصلى أو تبعى وذلك طوال مدة سريان هذا العقد وحتى تنفيذ جميع التزاماته بموجب مستندات الإجارة.

٦-٢-٤ يتعهد المستأجر بحماية العين المؤجرة والحفاظ عليها فى حالة جيدة بصفته أميناً عليها، وذلك من تاريخ تسلمها.

٦-٢-٥ أن الالتزامات المترتبة في ذمة المستأجر والمترتبة عن كل وثيقة من وثائق الإجارة لن تكون في مرتبة أقل من الالتزامات المترتبة في ذمة المستأجر لأي دائن آخر سواءً في ذلك الحالية أو المستقبلية، وذلك باستثناء الديون الممتازة بقوة القانون.

٧-حالات الإخلال

٧-١ **حالات الإخلال**

يعتبر المستأجر في حالة إخلال إذا وقع أو استمر أيٍ من الحالات الآتية:-

٧-١-١ إذا توقف المستأجر عن دفع أي دفعة إيجارية أو أية مبالغ مستحقة بموجب أي وثيقة إجارة أو إذا أخل بأى التزام بموجب هذا العقد أو أي وثيقة إجارة، وكذلك إذا توقف عن سداد أية ديون لأي طرف آخر.

٧-١-٢ إذا اتضح في أي وقت - أثناء سريان هذا العقد - عدم صحة أيٍ من الإقرارات أو التعهدات المقدمة من المستأجر في هذا العقد أو أي وثيقة إجارة أو بصدد هذا العقد أو أي وثيقة إجارة.

٧-١-٣ إذا صدر حكم بإفلاس المستأجر أو الكفيل أو أصبح أي منهما معسراً أو عجز عن سداد ديونه الحالة أو تم اتخاذ أية خطوة لإنهاء أعمال أيٍ منهما أو تصفيتها أو تم إيقاع حجز علي أيٍ من أموالهما أو تم تعيين أو المطالبة بتعيين مصفٍ قضائي أو رضائى أو حارس على كل أو بعض أموال المستأجر أو الكفيل، أو في حالة صدور حكم بشهر إفلاس المستأجر أو الكفيل، أو اتخاذ أية خطوات بقصد إجراء الصلح أو أية ترتيبات مماثلة بين المستأجر وأي من دائنيه.

٧-١-٤ عدم قدرة المستأجر على تحقيق أو تجديد أو الحفاظ على أي تغطية تأمينية مطلوبة وفقاً للمادة (٥-٤) أو وفقا لعقد وكالة الخدمات أو عدم قدرته على استخدام عوائد تلك التأمينات وفقاً لعقد وكالة الخدمات أو قيام أي من المؤمن لديهم بإصدار إنذار بإبطال أو إلغاء أية تغطية تأمينية وذلك نتيجة لخرق المستأجر لأي من شروط تلك التأمينات.

٧-١-٥ إذا عجز المستأجر عن الحصول من أي شخص أو جهة على أي تفويض مطلوب لتنفيذ التزاماته بموجب أية وثيقة إجارة أو لم يجدد ذلك التفويض أو يحافظ عليه، أو إذا تم إلغاء تفويض من هذا النوع أو سحبه أو تعليقه أو تعديله أو فشل في الإبقاء عليه نافذاً وسارياً.

٧-١-٦ عدم تقديم أي من الضمانات المقدمة من المستأجرأو تدنى قيمتها وفقا للمادة (٣). أو إذا أصبحت غير سارية المفعول أو نقصت لأى سبب.

٧-١-٧ إذا طرأ أي تغيير جوهري سلبي على الوضع المالي للمستأجر أو نشاطه أو عمليات التشغيل أو أصوله أو أية عوامل أخري بالقدر الذي يعطي سبباً معقولاً برأي المؤجر لاحتمال عدم تنفيذ المستأجر لالتزاماته

٧-١-٨ في حالة تعيين أو المطالبة بتعيين أي مصفٍ قضائي أو حارس أو ممثل آخر للدائنين بخصوص المستأجر أو أي من أمواله، أو في حالة إفلاس المستأجر.

٧-١-٩ في حالة وقوع أي حجز على أي من أموال المستأجر أو وضعها تحت الحراسة أو حبسها أو الأمر ببيعها وكان ما وقع مخلا بحق المؤجر في استيفاء حقوقه.

٧-١-١٠ وقوع أي حدث أو سلسلة من الأحداث التي قد يكون لها من وجهة نظر المؤجر المعقولة تأثير جوهري وسلبي على الحالة المالية للمستأجر (أو أي كفيل للمستأجر) أو على قدرته على الوفاء بأي من التزاماته الناشئة عن أية وثيقة إجارة.

٧-١-١١ في حالة اتخاذ أية إجراءات قضائية أو تحكيمية أو إدارية أو منازعات أو تحقيقات أو إذا تم الإنذار بمثل هذه الإجراءات والتى يمكن أن يكون لها تأثير مادي سلبي على قدرة المستأجر/الكفلاء على الوفاء بالالتزامات الناتجه عن تنفيذ مستندات الإجارة/ الضمان، أو يكون من شأنها أن تؤثر علي قدرة مباشرة النشاط الخاص بالمستاجر/بالكفلاء أو الوضع المالي أو عمليات التشغيل لديهما

٧-١-١٢ اذا حدث أي تغيير سياسي /مالي أو/اقتصادي سلبي على الحالة الاقتصادية فى جمهورية مصر العربية او قطر من الاقطار التى يمارس فيها المستأجر /الكفلاء نشاطهم.

٧-١-١٣ سَحْب أو الغاء أو عدم تجديد الترخيص التجاري للمستأجر/الكفلاء أوتم التنازل عنه للغير أو تغير الشكل القانونى للمستأجر / الكفلاء.

٧-١-١٤ إذا حصل المستأجر على تمويل أو ائتمان من أحد البنوك التي تتمتع بحقوق امتياز على أموال المدينين، دون موافقة المؤجر.

٧-٢ **آثار الإخلال والفسخ**

٧-٢-١ إذا تأخر المستأجر عن سداد أي دفعة إيجارية في تاريخ استحقاقها على سبيل المماطلة في السداد، فإنه يلتزم بأن يدفع مبلغاً يعادل نسبة ٢% من الدفعات الإيجارية المتأخر فى سدادها، ويعتبر أي تأخير في السداد مماطلة ما لم يثبت عكس ذلك. ويصرف المبلغ المذكور في الخيرات تحت إشراف هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للمؤجر، ولا يدخل في ذمة المؤجر ولا ينتفع به.

٧-٢-٢ يحق للمؤجر عند حدوث أي حالة من حالات الإخلال أن يعتبر هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة لأي حكم قضائي وأن يسعى للحصول على أي تعويض له مقتضى، ويجوز للمؤجر في هذه الحالة (مع عدم الإخلال بأية حقوق أخرى للمؤجر أو التزامات أخرى على المستأجر بموجب أية وثيقة إجارة) :-

١- أن يسترد حيازة العين المؤجرة ويقوم ببيعها لطرف آخر، ويلتزم المستأجر بالفرق بين ما كان يلزمه من أجرة (أي المبلغ الأساسي في ذلك التاريخ مضافاً إليه العنصر المتغير المستحق حتى ذلك التاريخ) والثمن الذي بيعت به العين المؤجرة. أو

٢- أن يسترد حيازة العين المؤجرة ويؤجرها إلى طرف آخر، ويلتزم المستأجر بالفرق بين ما كان يلزمه من أجرة (أي المبلغ الأساسي في ذلك التاريخ مضافاً إليه العنصر المتغير المستحق حتى ذلك التاريخ) الأجرة التي أجرت بها العين المؤجرة للمستأجر الجديد.

تسرى كذلك حقوق المؤجر المنصوص عليها فى الفقرة السابقة (٧-٢-٢) إذا فسخ هذا العقد لأى سبب راجع إلى المستأجر.

٧-٣ **كما أنه يحق للمؤجر إنهاء الإجارة فى حالة تحقق أي حالة من الحالات الآتية:-**

- إذا حدث أي تغيير فى هيكل الإدارة أو حقوق الملكية للمستأجر وذلك خلال مدة الاجارة .
- إذا أصبح ممنوعاً قانوناً على المؤجر أن يمول أو يسمح باستمرار تأجيل أي مبلغ مستحق للمؤجر بموجب أي من مستندات الاجارة .
- إذ حصل المستأجر على تسهيلات ائتمانية – في أي صورة- من أي بنك آخر دون علم المؤجر.
- إذا أخل بأيٍ من الإقرارات أو الضمانات أو التعهدات أو الإلتزامات المذكورة بهذه الإتفاقية خلال فترة سريان الاجارة .

٧-٤ يتعهد المستأجر بإبلاغ المؤجر فوراً بأي حادث أو دعوى قضائية أو أية أمور جوهرية أخرى

٨- النفقات

٨-١ يسدد المستأجر بناء على طلب المؤجر جميع النفقات (شاملة الأتعاب القانونية) التي يدفعها أو يتكبدها المؤجر فيما يتعلق بإعداد وتحرير جميع وثائق الإجارة وإتمام المعاملات التي تتطلبها وثائق الإجارة، وأية تعديلات أو تنازلات أو توثيق ذي علاقة بوثائق الإجارة أو تنفيذ أية وثيقة

٨-٢ على المستأجر أن يسدد للمؤجر بناء على طلبه جميع النفقات الفعلية (شاملة الأتعاب القانونية) التى يتكبدها فيما يتعلق بأى تعديل أو تنازل أو تصديق ذي علاقة بوثيقة إجارة أو تنفيذ أى وثيقة إجارة .

٩- التعويض

٩-١ **التعويض الشامل**

٩-١-١ يلتزم المستأجر – عند طلب المؤجر- بأن يعوض المؤجر بما هو مسموح به شرعا وقانونا عن أية أضرار تنشأ عن جميع الإدعاءات والطلبات والإجراءات والقضايا والإلتزامات مهما كانت طبيعتها أو سبب نشوئها (بخلاف تلك التي تنشأ عن تعدي المؤجر أو تقصيره) عندما تتعلق بما يأتي:

أ- العين المؤجرة أو أي جزء منها.

ب- أية وثيقة إجارة أو أي من المستندات الأخرى ذات الصلة.

ت- سداد أية مبالغ بموجب أي وثيقة إجارة.

ث- أية ادعاءات أو قضايا متعلقة بحماية ملكية المؤجر ومصالحه في العين المؤجرة.

٩-١-٢ على المستأجر أن يحمي ملكية المؤجر ومصالحه في العين المؤجرة بما في ذلك حفاظه على العين المؤجرة خالية من أي حقوق للغير.

٩-١-٣ على كل طرف أن يخطر الطرف الآخر ودون إبطاء بمجرد حصوله على أية معلومات عن أي أمر يكون من شأنه التسبب في إقامة أية دعوى أو مطالبة تتعلق بالعين المؤجرة.

٩-١-٤ إذا فسخ هذا العقد لأي سبب راجع إلى المستأجر، فإن المستأجر يضمن ما ينشأ عن هذا الفسخ من ضرر فعلي للمؤجر ويحق للمؤجر-جبراً للضرر - أن يبيع العين المؤجرة لطرف آخر ويلتزم المستأجر بالفرق بين ما كان يلزمه من أجرة وما بيعت به العين المؤجرة، كما يحق للمؤجر تأجير العين المؤجرة إلى طرف آخر ويلتزم المستأجر بالفرق بين ما كان يلزمه من أجرة طبقا لهذا العقد وما أجرت به العين المؤجرة للمستأجر الجديد. وما لا يحق للمؤجر الحصول عليه من الفرق الذي يدفعه المستأجر -وفقا لما تقرره هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للمؤجر-يرد إلى المستأجر.

٩-٢ **التنفيذ بالنيابة عن المستأجر**

في حالة عدم تنفيذ المستأجر لأي من الالتزامات المترتبة عليه بموجب أية وثيقة إجارة، يحق للمؤجر (مجرد حق دون التزام) التنفيذ بالنيابة عن المستأجر. وفي هذه الحالة، يقوم المستأجر عند الطلب بتعويض المؤجر عن جميع النفقات والمصروفات التي دفعها في تنفيذ أي من تلك الالتزامات وعن جميع المطالبات والخسائر والغرامات والإجراءات القانونية والأضرار مهما كان نوعها التي يتكبدها المؤجر نتيجة عدم وفاء المستأجر بالتزاماته.

١٠-الحوالة

١٠-١ يحق للمؤجر أن يحيل أو يتنازل عن أيٍ من حقوقه محملة بالتزاماته الناشئة عن وثائق الإجارة إلى أي شخص آخر، ، وبشرط عدم المساس بأي من حقوق المستأجر المبينة في هذا العقد ، ولا يحق للمستأجر أن يحيل أو يتنازل عن أيٍ من حقوقه أو التزاماته الناشئة عن وثائق الإجارة إلا بموجب موافقة كتابية مُسبقة من المؤجر.

١٠-٢ يحق للمؤجر أن يصدر في أي وقت صكوك إجارة تمثل العين المؤجرة طبقاً للشروط والتفاصيل التي يضعها المؤجر في حينه وبما لا يخل بحقوق المستأجر المبينة في هذا العقد ولا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية.

١٠-٣ يحق للمؤجر لأغراض الحوالة والتوريق المذكورة في الفقرتين أعلاه أن يطلع أي طرف آخر على محتويات هذا العقد أو محتويات أية وثيقة إجارة أخرى أو أية تفاصيل أخري متعلقة بهذا العقد أو بالمستأجر.

١١-القانون الواجب التطبيق

تكون أحكام هذا العقد ملزمة لطرفيه، و تسري على هذا العقد قوانين جمهورية مصر العربية فيما لم يرد به نص، ويفسر هذا العقد ويحدد نطاقه في حدود أحكامه المتفقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وفي حالة نشوء أي خلاف بين الطرفين - فيما يتعلق بهذا العقد أو أي من وثائق الإجارة - لا قدر الله - فينعقد الاختصاص لمحكمة القاهرة الإقتصادية في نظر أي نزاع قانوني بما في ذلك إجراءات التنفيذ الجبري.

١٢-نسخ العقد والتوقيعات

تكون هذا العقد من إثنى عشر بنداً وستة ملاحق وحُرر من نسختين موقعتين من الطرفين حسب الأصول، ويكون لكل طرف نسخة وتسلم إليه فور التوقيع.

الملحق (١)
("الشروط المسبقة")

١- على المستأجر توقيع المستندات التالية و/أو تقديمها للمؤجر (بحسب الحال):

أ- مستندات الضمان الآتية، موقعة أصولا من المستأجر و/أو الكفيل (أو الكفلاء):

ب- عقد وكالة الخدمات، موقعا من المستأجر.

ت- نموذج توقيع المستأجر أو (حسب الأحوال) كل شخص مفوض بتوقيع وثائق الإجارة والإخطارات المتعلقة بها من قبل المستأجر.

ث- إذا كان المستأجر شخصا معنويا، فعليه تقديم صورة من وثائق تأسيسه ومستخرج حديث من السجل التجاري للشركة أو المنشأة على أن تكون جميعها سارية الصلاحية.

٢- إذا كان المستأجر شخصاً معنوياً، فعليه تقديم صورة مصدقة من قرار مجلس إدارته أو قرار ممن يمثله قانونا يقضي بما يأتي:

أ- الموافقة على كل وثيقة إجارة والمعاملات المتعلقة بها.

ب- تفويض شخص معين أو أشخاص معينين بالتوقيع على كل وثيقة إجارة.

ت- تفويض شخص معين أو أشخاص معينين بالتوقيع على الإخطارات المطلوب التوقيع عليها وبإرسال جميع الإخطارات المطلوب إرسالها بصدد أية وثيقة إجارة.

٣- شهادة من المستأجر أو من أحد المفوضين بالتوقيع عنه تؤكد بأن جميع الوثائق الأصلية والمنسوخة المحددة في هذا الملحق صحيحة وكاملة ونافذة وسارية منذ تاريخ هذا العقد وأن ما سيحتاج منها إلى تجديد سيتم تجديده في موعده.

٤- صورة عن أي تفويض آخر أو رأي قانوني أو تعهد أو أية مستندات أخرى يرى المؤجر أنها ضرورية أو هناك حاجة لها فيما يتعلق بإبرام وتنفيذ أي وثيقة من وثائق الإجارة وكذلك أية معاملات تتطلبها أي وثيقة إجارة أو يستلزمها نفاذها أو تنفيذها.
٥- يجوز للمؤجر إعفاء المستأجر من أي من الشروط أو المستندات المذكورة أعلاه.

التعهدات

- يتعهد المستأجر – تعهدا نهائياً غير قابل للرجوع فيه -بالإلتزام بالتعهدات المالية التالية(سنوياً) ، فيما يخص القوائم المالية المعتمدة للمستأجر ، وذلك طوال مدة سريان التمويل موضوع هذا العقد و لحين الوفاء بكافة الإلتزامات المستحقة علي المستأجر الي (المؤجر) .
- بأن تظل كافة الالتزامات المالية المستحقة علينا (سواء الالتزامات القائمة أو المستقبلية) لصالح مصرف أبوظبى الاسلامى – مصر (المؤجر) على قدم المساواة و في ذات المرتبة مع كافة إلتزاماتنا المالية قصيرة الاجل من حيث الضمانات المقدمة و كافة الشروط الاخرى(سواء الالتزامات القائمة أو المستقبلية) قِبل أى بنك /دائن آخر طوال مدة سريان التمويلات ، ولحين سداد كامل مستحقات مصرف أبوظبي الإسلامي – مصر.

الضمانات

الملحق (٢)
("العين المؤجرة")

الوصف	
الموقع	
سند الملكية	
المواصفات	
الغرض من الاستخدام	

الملحق (٣)
("الدفعات الإيجارية")

١- مدة الإجارة : سنة ميلادية من تاريخ العقد وتجدد لمدة / لمدد أخري وفقا لاتفاق الطرفين
٢- تاريخ التسليم :
٣- الفترة الإيجارية: ....
٤- الغرض: ....
٥- فترة السماح: ....
٦- الدفعات الإيجارية

- **الدفعات الإيجارية** : عدد .... دفعة (شهرية) تُدفع (مؤخرا في نهاية كل فترة أجرة) اعتباراً من تاريخ التوقيع علي هذا العقد و ذلك كالتالي

١- الدفعات الايجارية المعجلة: يلتزم المستأجر، اعتباراً من تاريخ توقيع العقد وحتى تاريخ التسليم الفعلي للعين المؤجرة، بسداد دفعات إيجارية معجلة تكون قيمة كل "دفعة إيجارية معجلة" عبارة عن مبلغ الدفعة الإيجارية مخصوماً منه قيمة العنصر الثابت
٢- الدفعة الإيجارية الأولى (وهى أجرة الفترة الإيجارية الأولي) والتى تتكون من:
– المبلغ الأساسي وقدره .... (فقط .... جنيه مصري لا غير) ويقسم على عدد .... قسط شهري (عنصر ثابت) يستحق أولها بعد نهاية فترة السماح وبدء التسليم مباشرة (بما لا يجاوز مدة الاجارة)
– بالإضافة إلى مبلغ قدره ....
٣- ابتداءً من الدفعة الإيجارية الثانية تتكون كل دفعة إيجارية من : العنصر المتغير (والذي يتم احتسابه وفقاً للفقرتين "٥"، و"٦" أدناه) بالإضافة إلى العنصر الثابت
٤- تواريخ سداد الدفعات الإيجارية ابتداءً من الدفعة الإيجارية الثانية: يتم سداد كل دفعة من الدفعات الإيجارية علي اقساط شهرية تبدأ من تاريخ التسليم.

٥- العنصر المتغير:

أ- تتم مراجعة النسبة التى يحتسب علي أساسها العنصر المتغير في أجرة كل فترة إيجارية (عدا فترة الأجرة الأولي) في تاريخ مراجعة الأجرة، ويتم حسابها وفقاً للفقرة (٥-ب) أدناه.

ب- تكون قيمة العنصر المتغير في الدفعة الإيجارية الثانية وجميع الدفعات الإيجارية اللاحقة مساوية لـ :

- ناتج ضرب ما هو مستحق من المبلغ الأساسي (في تاريخ انتهاء الفترة الإيجارية) في إجمالي:
  - نسبة .... % سنويا
  - .... " لفترة الأجرة (عدا فترة الأجرة الأولى)،

مضروباً في عدد أيام الفترة الإيجارية ، مقسوماً على ٣٦٠

"متوسط سعر الكوريدور" يعنى متوسط سعرى الإيداع والإقتراض لدى البنك المركزى المصرى لفترة سابقة مساوية لفترة الأجرة، وهو المسجل فى تاريخ مراجعة الأجرة أى فى يوم العمل السابق لليوم الأول من فترة الأجرة التى تتم مراجعة وتحديد أجرتها (ولا يؤخذ فى الإعتبار أى تغير يطرأ عليه بعد ذلك خلال فترة الأجرة حيث تكون أجرة كل فترة أجرة ثابتة خلال فترة الأجرة نفسها)

ت- لن يزيد العنصر المتغير في أي دفعة إيجارية على نسبة ....% (.........بالمائة) من

ث- لن يقل إجمالى النسبة المضروبة فى المبلغ الأساسى عن ..... % (........ بالمائة).

ج- العنصر المتغير الذي يخص العنصر الثابت الذي لم يدفع عن فترات سابقة يأخذ حكم المنصوص عليه في المادة (٢-٣) ويصرف في الخيرات.

ح- في حالة تثبيت الدفعة الايجارية وتغير مكونات العنصر المتغير فإن آخر دفعة ايجارية ستنقص أو تزاد لتسوية الفرق حسب الحالة أو تزاد دفعة ايجارية آخري تستحق في نهاية فترة إضافية مساوية من حيث المدة لآخر فترة إيجاريه وتعتبر هي الدفعة الأخيرة

٦- <u>العنصر التكميلي:</u>

يقوم المؤجر بإرسال إشعار بأجرة الفترة الإيجارية التالية قبل بدايتها وذلك في تاريخ مراجعة الأجرة يدخل في عناصر احتسابها "العنصر التكميلي" والذي يضاف إلى قيمة العنصر المتغير أعلاه، باعتباره جزء منه، ويكون للمستأجر الحق في قبول أو رفض إضافة العنصر التكميلي إلى الأجرة وفي حال رفض المستأجر إضافة العنصر التكميلي فيكون في حالة إخلال بالتزاماته بموجب هذا العقد وتسري عليه أحكام الفقرة (٧-٢-٢).

٧- <u>تعديل أساس حساب العنصر المتغير:</u>

أ) على المؤجر إذا قرر أن الوسائل المتوافرة قد أصبحت غير كافية لتحديد سعر الكوريدور أن يخطر المستأجر بذلك.

ب) على المؤجر والمستأجر، خلال عشرة (١٠) أيام عمل من تسلم المستأجر للإخطار المذكور في الفقرة السابقة، التفاوض لمدة لا تزيد على ثلاثين (٣٠) يوماً للاتفاق على أساس بديل لحساب العنصر المتغير.

ت) قد يشمل الأساس البديل وسيلة مختلفة لحساب العنصر المتغير أو فترات أجرة بديلة شريطة المحافظة على معدل العنصر المتغير المتفق عليه في هذا العقد.

ث) يكون أي أساس بديل لحساب العنصر المتغير يحدد على الوجه السالف الذكر ملزماً للمستأجر والمؤجر وجزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

- يلتزم المستأجر بسداد اية عمولات أو مصروفات إدارية

الملحق (٤)

"محضر استلام العين المؤجرة"

التاريخ:.............. الموافق .... في تمام الساعة ....

حُرر هذا المحضر بين كلٍ من:

١- **مصرف أبو ظبي الإسلامي – مصر** (المؤجر)

٢- شركة .... سجل تجارى رقم .... مكتب سجل تجارى .... (المستأجر)

اشارة الى عقد الإجارة الموصوفة في الذمة المبرم بين الطرفين والمؤرخ .... بخصوص "العين المؤجرة" والمحددة بالمواصفات المذكورة بعقد الإجارة،

وحيث أن العين المؤجرة موضوع عقد الإجارة الموصوفة في الذمة، والمبينة وصفاً وتفصيلاً بالجدول المرفق، صالحة للانتفاع بها دون أي مانع يعوق تنفيذ ذلك، فإن المستأجر -وبموجب هذا المحضر -يقر بالإقرارات الآتية:

أ) يقر أنه تسلم العين المؤجرة مطابقة للمواصفات المتفق عليها والمحددة بعقد الإجارة وفقا للمدة والشروط المحددة فى عقد الاجارة

ب) نقبل أن تكون الإجارة اعتباراً من هذا التاريخ إجارة معينة وتسرى عليها أحكام الإجارة المعينة وفقاً للآتي :.

١- مدة الإجارة: ....

٢- الفترة الإيجارية : ....

٣- الدفعات الإيجارية: تتكون الدفعات الإيجارية من عدد .... دفعه ايجارية (........................) تُدفع (نهاية كل فترة أجرة) اعتباراً من تاريخ التوقيع علي هذا العقد ، وتكون الدفعات الإيجارية وفق الآتي:

أ- **الدفعة الإيجارية الأولى** (وهي أجرة الفترة الإيجارية الأولى):

- المبلغ الأساسي و قدره .... ويقسم على عدد .... قسط (شهري / ربع سنوي)

- بالإضافة إلى مبلغ و قدره ....

ب- الدفعات الإيجارية ابتداء من الدفعة الإيجارية الثانية تتكون كل دفعة من قيمة "العنصر المتغير" والذي يتم احتسابه وفقاً للفقرة .... أدناه لفترة الأجرة بالإضافة إلى مبلغ العنصر الثابت.

ت- تكون قيمة العنصر المتغير لأي دفعة إيجارية مساوياً لـ :

ناتج ضرب ما هو مستحق من المبلغ الأساسي (في تاريخ الفترة الإيجارية) في إجمالي:

أ- نسبة .... % سنويا

ب- سعر .... لفترة الأجرة.

مضروباً في عدد أيام الفترة الإيجارية ، مقسوماً على ٣٦٠.

ث- العنصر المتغير الذي يخص العنصر الثابت الذي لم يدفع عن فترات سابقة يأخذ حكم المنصوص عليه في المادة (٢-١١) الوارد بعقد الإجارة الموصوفة بالذمة ويصرف في الخيرات

٤. يعتبر هذا الاستلام قبولاً نهائياً من المستأجر للعين المؤجرة مشمول محضر الاستلام المرفق والتزاماً منه بجميع الالتزامات المحددة في عقد الإجارة المبرم بين الطرفين وتسري جميع شروط وأحكام الإجارة المتفق عليها بين الطرفين ،

- **<u>وصف العين المؤجرة</u>**

المؤجر	**المستأجر**
مصرف أبو ظبي الإسلامي – مصر	**<u>شركة /</u>** ....<...
الاسم :	**الاسم :** ....
الصفة :	**الصفة :**..
التوقيع :	**التوقيع :**.......................................

"اخطار تسليم العين المؤجرة"

(بالبريد المسجل)

التاريخ:

السادة: شركة / ....

اشارة الى عقد الإجارة المبرم بيننا بتاريخ .... بخصوص العين المؤجرة لكم بالمواصفات / ....، وحيث أن العين المؤجرة صالحة للانتفاع بها دون أى مانع يعوق ذلك لذا فاننا -وبموجب هذا الإخطار- نخطركم بالآتى:

ت) بأن العين المؤجرة بالمواصفات المتفق عليها بعقد الإجارة أعلاه والمحددة بالكشف المرفق والتى تحت تصرفكم تعتبر مسلمة لكم بتاريخ .... وفقا للمدة والشروط المحددة فى عقد الاجارة.

ث) وبما أن العين المؤجرة تعتبر مُسلمة لكم بتاريخ التسليم المذكور أعلاه فقد وافقنا على أن تكون الإجارة اعتباراً من هذا التاريخ إجارة معينه تسرى عليها أحكام الإجارة المعينة.

ج) يعتبر هذا الإخطار وما جاء أعلاه مقبولاً منكم مالم يردنا إعتراض من طرفكم خلال أسبوع من تاريخ تسلمكم هذا الإخطار.

الاسم: ....

التوقيع: ....

الملحق (٥)
("إخطار فترة إيجارية")

التاريخ : .... /...../......

الموضوع : عقد الإجارة المبرم بيننا بتاريخ .... /.... /......("**العقد**")

نشير إلى العقد أعلاه وتكون للمصطلحات المعرفة فيه نفس المعاني هنا.

عملاً بالمادة (٢) من عقد الإجارة، نخطركم بالآتي:

أ) تبقى شروط وأحكام العقد سارية ونافذة عدا ما قد يستثنى بموجب هذا الإخطار.

ب) تكون الفترة الإيجارية لمدة خمس سنوات ابتداء من تاريخ اجراء اول معاملة بموجب هذا العقد (وتعدل المادة ٦ من الجدول ٣ بما يتفق مع ذلك).

ت) نخطركم أدناه بقسط الأجرة المستحق عن الفترة الإيجارية القادمة:

١- **المبلغ الأساسي:** ....

٢- **الفترة الإيجارية:** ....

٣- **"سعر الليبور" يساوى:** ....

٤- **إجمالي العنصر المتغير:** ....

٥- **العنصر الثابت:** ....

٦- **الدفعة الإيجارية:** ....

٧- **تاريخ الدفعة الإيجارية:** ....

٨- عليكم إرجاع مستند الردّ المرفق خلال المدة المحددة في المادة (٢-٤) من العقد لإخطارنا بمدى رغبتكم في قبول ما ورد أعلاه.

٩- إذا لم ترجعوا مستند الردّ المرفق خلال المدة المذكورة، فتعتبرون قابلين لما ورد أعلاه.

تابع الملحق (٥)
"ردّ على إخطار فترة إيجارية"

التاريخ:

الموضوع : عقد الإجارة المبرم بيننا بتاريخ ...../...../......("**العقد**")

نشير إلى العقد أعلاه وتكون للمصطلحات المعرفة فيه نفس المعاني هنا.

كما نشير إلى إخطار الفترة الإيجارية المؤرخ في ...../...../......

ونخطركم بالآتي:

[قبلنا إخطار الفترة الإيجارية المذكور أعلاه].

[لم نقبل إشعار الفترة الإيجارية المذكور أعلاه، ووافقنا على شراء العين المؤجرة منكم بثمن يعادل مجموع:

١. المبلغ الأساسي في هذا التاريخ.

٢. العنصر المتغير المستحق حتى هذا التاريخ.

٣. أي مبلغ آخر يكون في هذا التاريخ مستحقا علينا أو لنا وفقا لأي وثيقة إجارة]*.

الاسم: ....

التوقيع: ....

*يحذف أحد الخيارين

الملحق(٦)
{ بيانات الاتصال}

بيانات الاتصال بالبائع:

العنوان:

الفاكس:

بريد الالكتروني:

التلكس:

بيانات الاتصال بالمشتري:

العنوان:

الفاكس:

بريد الالكتروني:

التلكس:

لعناية: **لعناية:**

أو أي بيانات اتصال أخرى يقوم أي من الطرفين بإعلام الطرف الآخر بها.

وإشهاداً على ما تقدم فقد تم التوقيع بالتاريخ المبين بصدر العقد.

<u>عن المؤجر (مصرف أبو ظبي الإسلامي -مصر)</u>

الاسم: ....

بصفته: ....

التوقيع: ....

التاريخ: ..../.........../.........

<u>عن المستأجر (..)</u>

الاسم: ....

بصفته: ....

التوقيع: ....

التاريخ: ..../.........../.........

الملحق (٣)
("الدفعات الإيجارية")

١- مدة الإجارة : .... سنوات من تاريخ التسليم (وتدخل فيها فترة السماح إن وجدت)، (وإذا تم الاتفاق على تاريخ جديد للتسليم لاحق لتاريخ التسليم أدناه ، فإن مدة الإجارة والفترة الايجارية الأولي (وأية فترات لاحقة إن لزم ذلك) تنقص بمقدار المدة التى تأجل إليها تاريخ التسليم من غير إنقاص للدفعات الايجارية بسبب ذلك)

٢- تاريخ التسليم : ../../...٢ .

٣- الفترة الإيجارية:

٤- الغرض :

٥- فترة السماح :

٦- الدفعات الإيجارية

- **<u>الدفعات الإيجارية</u>** : عدد .... دفعة (شهرية/ربع سنوية/نصف سنوية) تُدفع (مقدماً في بداية كل فترة أجرة / مؤخراً في نهاية كل فترة أجرة) اعتباراً من .... وذلك كالتالي

١- الدفعات الايجارية المعجلة : يلتزم المستأجر ، اعتباراً من تاريخ توقيع العقد وحتى تاريخ التسليم الفعلي للعين المؤجرة ، بسداد دفعات إيجارية معجلة تكون قيمة كل "دفعة إيجارية معجلة" عبارة عن مبلغ الدفعة الإيجارية مخصوماً منه قيمة العنصر الثابت

٢- الدفعة الإيجارية الأولى (وهي أجرة الفترة الإيجارية الأولي) والتى تتكون من :

١. المبلغ الأساسي وقدره .... ويقسم على عدد ...... قسط (عنصر ثابت)ة يستحق أولها في ....

٢. بالإضافة إلى مبلغ قدره ....

٣- ابتداءً من الدفعة الإيجارية الثانية تتكون كل دفعة إيجارية من : العنصر المتغير (والذي يتم احتسابه وفقاً للفقرتين "٥"، و"٦" أدناه) بالإضافة إلى العنصر الثابت

٤- تواريخ سداد الدفعات الإيجارية ابتداءً من الدفعة الإيجارية الثانية : يتم سداد كل دفعة من الدفعات الإيجارية ....

٥- العنصر المتغير:

أ- تتم مراجعة النسبة التى يحتسب علي أساسها العنصر المتغير في أجرة كل فترة إيجارية (عدا فترة الأجرة الأولي) في تاريخ مراجعة الأجرة ، ويتم حسابها وفقاً للفقرة (٥-ب) أدناه.

ب- تكون قيمة العنصر المتغير في الدفعة الإيجارية الثانية وجميع الدفعات الإيجارية اللاحقة مساوية لـ :

- ناتج ضرب ما هو مستحق من المبلغ الأساسي (في تاريخ انتهاء الفترة الإيجارية) في إجمالي:
  - نسبة .....% سنويا
  - .... " لفترة الأجرة (عدا فترة الأجرة الأولي)،

  مضروباً في عدد أيام الفترة الإيجارية ، مقسوماً على ٣٦٠

"متوسط سعر الكوريدور" يعنى متوسط سعرى الإيداع والإقتراض لدى البنك المركزى المصرى لفترة سابقة مساوية لفترة الأجرة ، وهو المسجل فى تاريخ مراجعة الأجرة أى فى يوم العمل السابق لليوم الأول من فترة الأجرة التى تتم مراجعة وتحديد أجرتها (ولا يؤخذ فى الإعتبار أى تغير يطرأ عليه بعد ذلك خلال فترة الأجرة حيث تكون أجرة كل فترة أجرة ثابتة خلال فترة الأجرة نفسها)

ت- لن يزيد العنصر المتغير في أي دفعة إيجارية على نسبة ....% (..........بالمائة) من

ث- لن يقل إجمالى النسبة المضروبة فى المبلغ الأساسى عن ..... % (........ بالمائة).

ج- العنصر المتغير الذي يخص العنصر الثابت الذي لم يدفع عن فترات سابقة يأخذ حكم المنصوص عليه في المادة (٢-٣) ويصرف في الخيرات.

ح- في حالة تثبيت الدفعة الايجارية وتغير مكونات العنصر المتغير فإن آخر دفعة ايجارية ستنقص أو تزاد لتسوية الفرق حسب الحالة أو تزاد دفعة ايجارية آخري تستحق في نهاية فترة إضافية مساوية من حيث المدة لآخر فترة إيجاريه وتعتبر هي الدفعة الأخيرة

٦- <u>العنصر التكميلي:</u>

يقوم المؤجر بإرسال إشعار بأجرة الفترة الإيجارية التالية قبل بدايتها وذلك في تاريخ مراجعة الأجرة يدخل في عناصر احتسابها "العنصر التكميلي" والذي يضاف إلى قيمة العنصر المتغير أعلاه، باعتباره جزء منه، ويكون للمستأجر الحق في قبول أو رفض إضافة العنصر التكميلي إلى الأجرة وفي حال رفض المستأجر إضافة العنصر التكميلي فيكون في حالة إخلال بالتزاماته بموجب هذا العقد وتسري عليه أحكام الفقرة (٧-٢-٢).

٧- <u>تعديل أساس حساب العنصر المتغير:</u>

أ) على المؤجر إذا قرر أن الوسائل المتوافرة قد أصبحت غير كافية لتحديد سعر الكوريدور أن يخطر المستأجر بذلك.

ب) على المؤجر والمستأجر، خلال عشرة (١٠) أيام عمل من تسلم المستأجر للإخطار المذكور في الفقرة السابقة، التفاوض لمدة لا تزيد على ثلاثين (٣٠) يوماً للاتفاق على أساس بديل لحساب العنصر المتغير.

ت) قد يشمل الأساس البديل وسيلة مختلفة لحساب العنصر المتغير أو فترات أجرة بديلة شريطة المحافظة على معدل العنصر المتغير المتفق عليه في هذا العقد.

ث) يكون أي أساس بديل لحساب العنصر المتغير يحدد على الوجه السالف الذكر ملزماً للمستأجر والمؤجر وجزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

- يلتزم المستأجر بسداد اية عمولات أو مصروفات إدارية

الملحق (٤)

"اخطار تسليم العين المؤجرة"

(بالبريد المسجل)

التاريخ :

السادة : شركة /

اشارة الى عقد الإجارة المبرم بيننا بتاريخ / / بخصوص العين المؤجرة لكم بالمواصفات المذكورة بالكشف المرفق ، وحيث أن العين المؤجرة صالحة للانتفاع بها دون أى مانع يعوق ذلك لذا فاننا - وبموجب هذا الإخطار - نخطركم بالآتى:

أ) بأن العين المؤجرة بالمواصفات المتفق عليها بعقد الإجارة أعلاه والمحددة بالكشف المرفق والتى تحت تصرفكم تعتبر مسلمة لكم بتاريخ .... وفقا للمدة والشروط المحددة فى عقد الاجارة .

ب) وبما أن العين المؤجرة تعتبر مُسلمة لكم بتاريخ التسليم المذكور أعلاه فقد وافقنا على أن تكون الإجارة اعتباراً من هذا التاريخ إجارة معينه تسرى عليها أحكام الإجارة المعينة.

ت) يعتبر هذا الإخطار وما جاء أعلاه مقبولاً منكم مالم يردنا إعتراض من طرفكم خلال أسبوع من تاريخ تسلمكم هذا الإخطار.

الاسم : ....

التوقيع : ....